

EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DO FORO DE SÃO MIGUEL PAULISTA

Processo Digital nº.: 0005766-87.2021.8.26.0005

Classe-Assunto: Cumprimento de sentença

Requerente: Fábio Márcio Santos Sobrinho

Requerido: Camila Contaldi Sobrinho

Camila Aparecida Monteiro, Arquiteta e Urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) sob nº A116347-7, perita nomeada no processo em epígrafe, após diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o resultado do seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 24 de abril de 2024.

Camila Aparecida Monteiro

Arquiteta e Urbanista - CAU sob nº A116347-7

ÍNDICE

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	03
CAPÍTULO I– Preliminares	
1. Objetivo da perícia	04
2. Vistoria	05
3. Descrição do imóvel	06
4. Descrição do local	08
5. Relatório Fotográfico	10
CAPÍTULO II – Critérios e Metodologia	
6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	19
7. Diagnóstico de mercado	20
8. Método utilizado.....	21
9. Pesquisa de campo	23
10. Tratamento de dados	25
11. Grau de fundamentação do laudo	28
CONCLUSÃO	29
BIBLIOGRAFIA	29
ANEXO A - Relatório Fotográfico das Amostras	

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

DATA DA AVALIAÇÃO
24/04/2024
DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL
26/03/2024
OBJETO
Matrícula nº 172.864 – 12º ORI
FINALIDADE
Determinação do valor de mercado para venda
METODOLOGIA
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores
LOCALIZAÇÃO
Avenida Águia de Haia, 3489, apto 41C - São Miguel Paulista - São Paulo/SP
ÁREAS
Imóvel residencial em condomínio Apto área útil 47,19m² + 1 vaga de garagem 10,01m² Área comum 30,19m ² (Fração ideal de terreno 0,25%)
AVALIAÇÃO
Valor de mercado para venda do imóvel em situação regular: <u>R\$ 260.440</u>

CAPÍTULO I – Preliminares

1. Objetivo da perícia

Esta signatária foi CONTRATADA para proceder parecer técnico sobre avaliação imobiliária de valor de mercado para venda sobre um imóvel urbano situado **Avenida Águia de Haia, 3489, Apto 41, Torre C, São Miguel Paulista, no município de São Paulo/SP**, sendo parte integrante da matrícula nº **172.684 – 12º** Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel avaliando possui área total útil de **47,19m²**, sendo assim descritas na matrícula e com cadastro de IPTU número **111.592.0001-6** conforme **Figuras 1 e 2**.



Figura 1. Desenho da área do condomínio Águia de Haia sobre imagem de satélite.
Fonte: Geosampa – Ortofoto 2020 – Destaques elaborados por esta Perita.

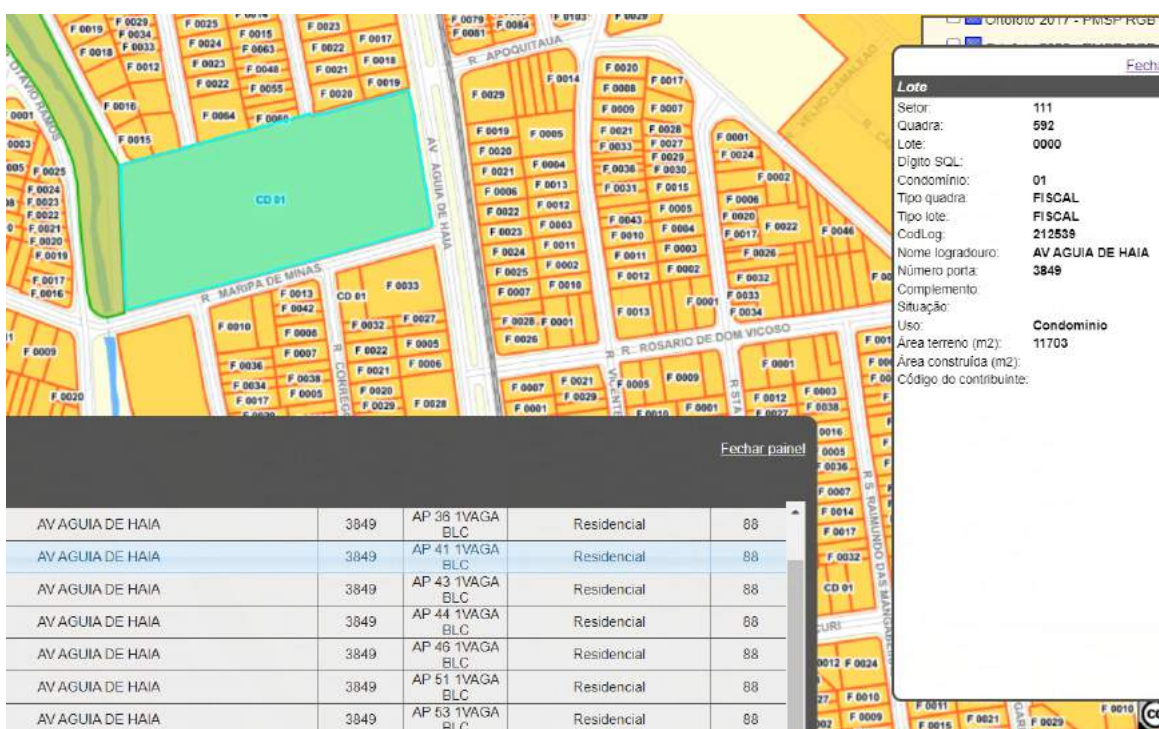


Figura 2. Inscrição municipal do imóvel avaliando. **Fonte:** Autos do Processo.

2. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a signatária à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à conceituação de valores.

Conforme a NBR 14.653-3, vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação. Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

- Caracterização da região (aspectos gerais, físicos, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, atividades existentes e equipamentos comunitários).
- Caracterização do terreno (localização, utilização atual e vocação, aspectos físicos, restrições físicas ao aproveitamento legal, sub ou superaproveitamento);
- Caracterização das edificações e benfeitorias (aspectos construtivos, tecnológicos, arquitetônicos, adequação da edificação ao uso, condições de ocupação e patologias).

No dia da vistoria previamente agendada, conforme CPC, em **26/03/2024**, a portaria do condomínio tentou interfonar diversas vezes no apartamento e não foi atendida. Então o zelador, Sr Douglas, acompanhou esta Perita na vistoria das áreas comuns.

3. Descrição do imóvel

Trata-se de um **apartamento unifamiliar, de 47,19m²** mais garagem, composto por

Ambientes internos:

2 Quartos

1 Banheiro

1 Cozinha

1 Lavanderia

1 Sala de TV/Jantar

Luz individual

Água rateio (com previsão de individualizar)

Gás rateio

Churrasqueira

Academia

Sauna

Brinquedoteca

Salão de jogos

Piscina

Área Pet

Minimercado

Lavanderia

1 vaga na garagem (vaga rotativa, nº 125, a cada 2 anos muda)

1 quadra poliesportiva em reforma

1 bosque

2 elevadores por bloco

1 bicicletário

Quanto ao terreno, observa-se se tratar de um terreno de topografia em declive. Além disto, observa-se que a região tem alguns desníveis acentuados no geral, em função da presença de um córrego aos fundos do terreno, conforme **Figuras 3 e 4**.



Figura 4. Desnível da quadra do imóvel avaliando. **Fonte:** Google Earth 2024 – Destaques elaborados por esta Perita.

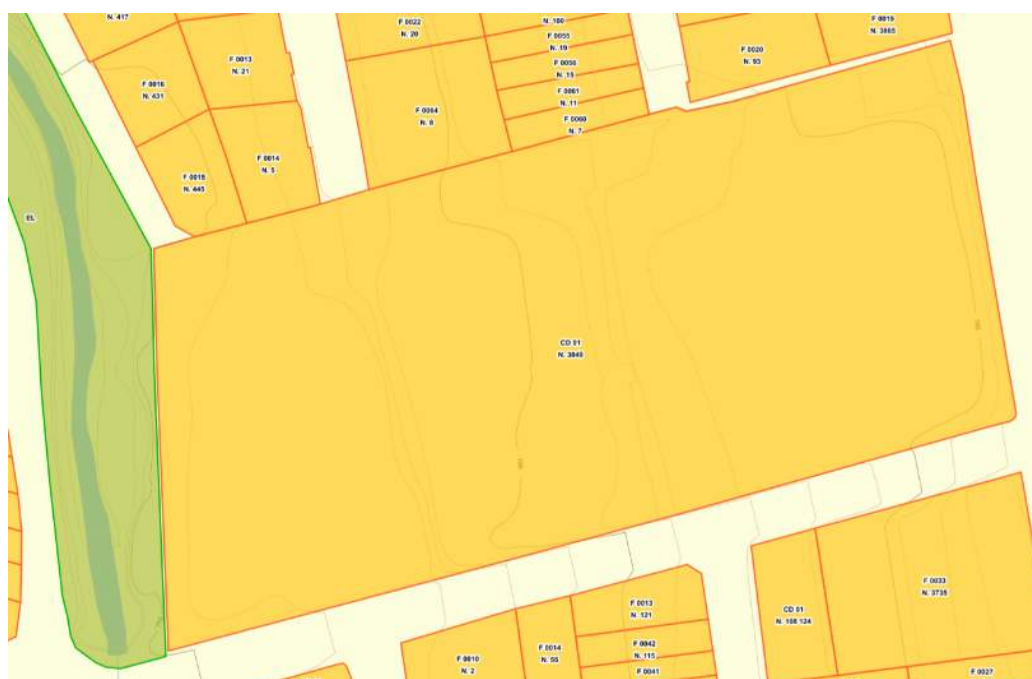


Figura 4. Topografia da região do imóvel avaliando. **Fonte:** Geosampa 2024 – Destaques elaborados por esta Perita.

O imóvel está inserido na Zona de Centralidade(ZC) (Lei 16.402/2016), que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

4. Descrição do local

O imóvel está localizado em uma área conhecida como São Miguel Paulista, bairro na Zona Leste da cidade de São Paulo, em bairro de baixa a média densidade e medio padrão, próxima à Avenida São Miguel, conforme **Figura 5**.

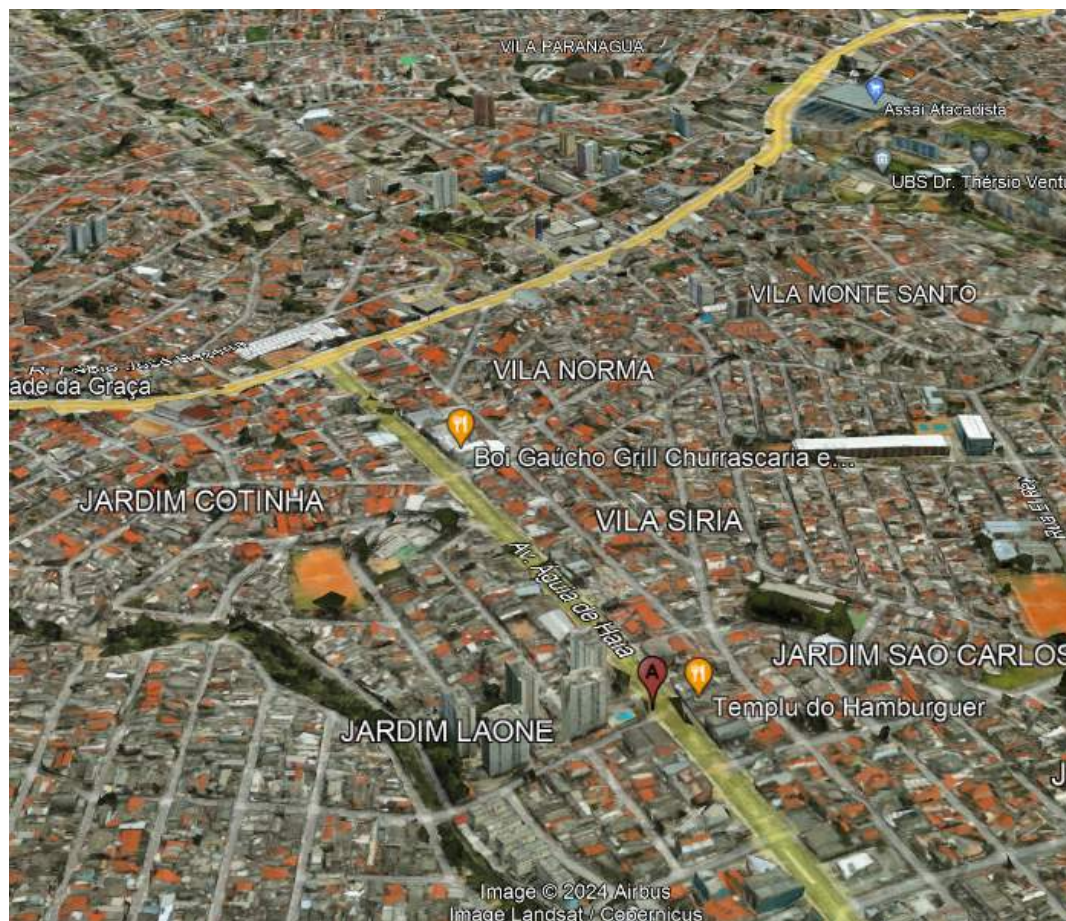


Figura 5. Vista 3D da região do imóvel e principais pontos. **Fonte:** Google Earth, 2024 – Destaques elaborados por esta Perita.

No que tange à infraestrutura, é dotado de sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e coleta de lixo. Fica a 400 metros da Avenida São Miguel, com diversos equipamentos nas proximidades, como hospitais e escolas.

O bairro ainda é servido por uma extensa rede de transporte de ônibus, conforme **Figura 6**.

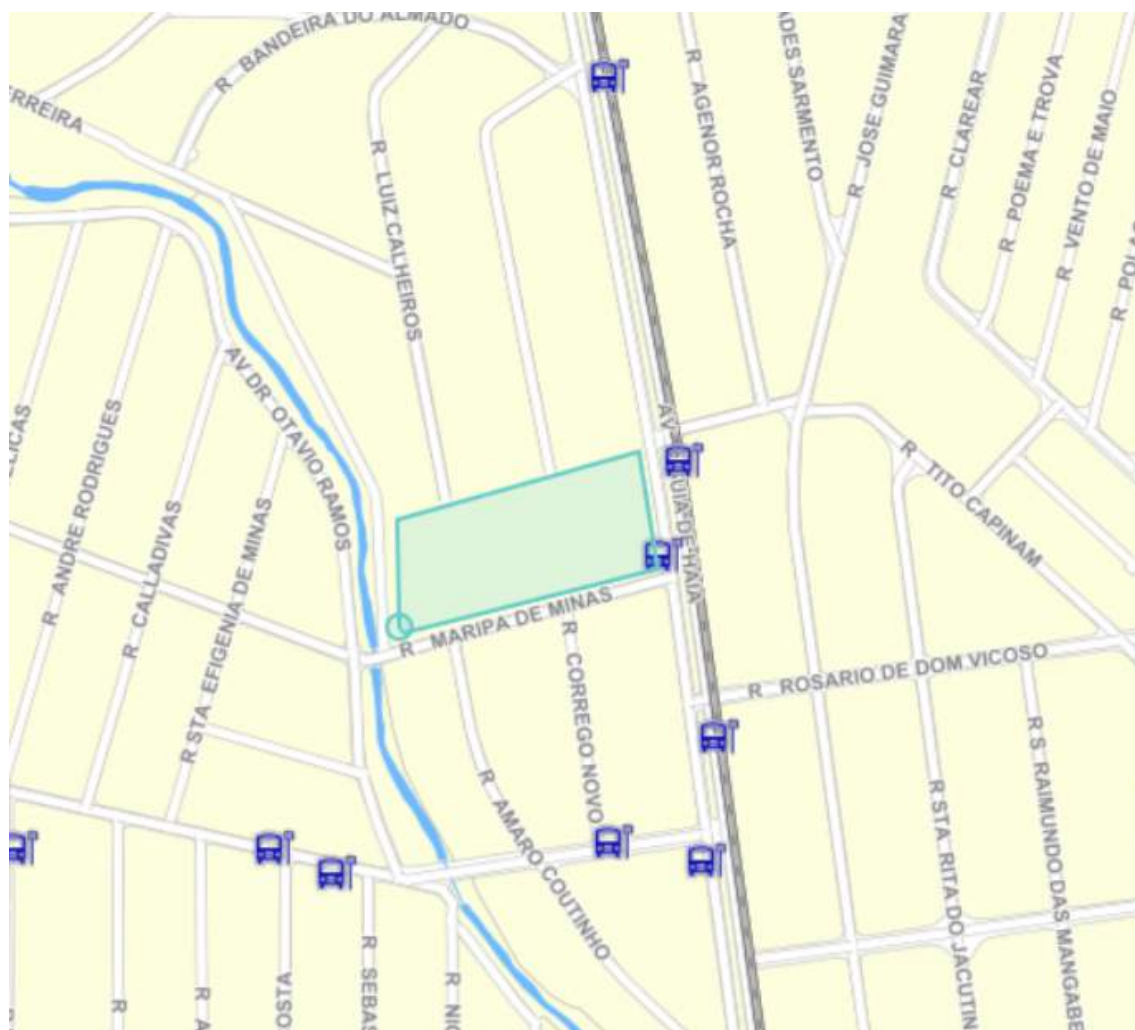


Figura 6. Pontos de ônibus próximo ao imóvel avaliando. **Fonte:** Geosampa, 2024 – Destaques elaborados por esta Perita.

Importante mencionar que o imóvel está localizado em área de índice 2 no IPVS (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, Seade 2010), o que indica baixa vulnerabilidade social, estando envolto por toda uma grande região nos índices 3 e até 1, o que indica baixa ou nenhuma vulnerabilidade social em todo o bairro, demonstrando se tratar de uma área de muita valorização imobiliária.

5. Relatório Fotográfico

As fotos a seguir foram feitas por esta Perita em Vistoria realizada em 26/03/2024:



01



02



04



05

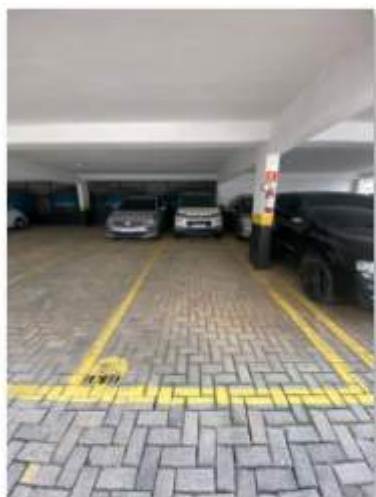


06



08

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



11



17



18



03



07



09

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



10



12



13



14



15



16

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



19



20



21



22



23



24

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



25



26



27



28



29



30

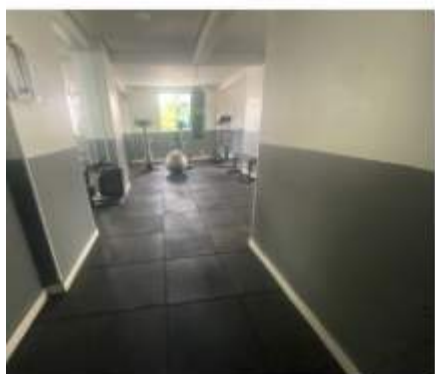
CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



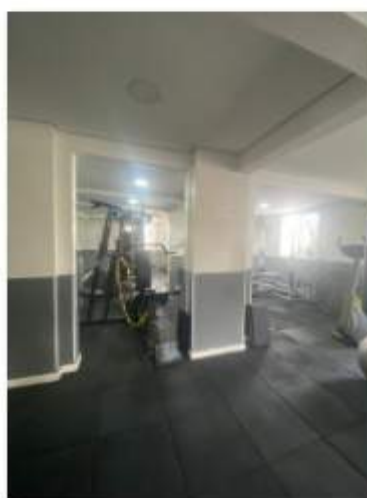
32



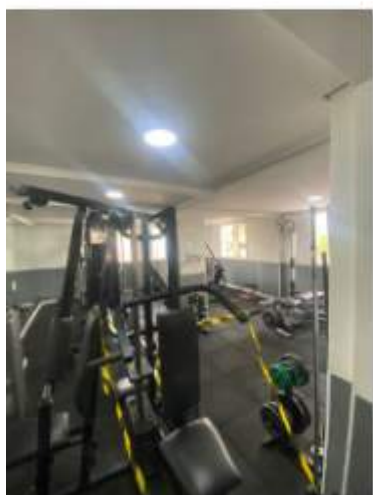
33



34



35(1)



35



36

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
 Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



37



38



40



41



42



43

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
 Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



44



45



46



47



48



39

No que tange ao padrão construtivo do condomínio, observa-se que fora utilizado à época da construção materiais de padrão alto e médio. A tecnologia empregada na construção é de estrutura em concreto com fechamentos em alvenaria. Assim, conclui-se que o Imóvel avaliando possui um **Padrão construtivo “Medio”**, conforme item 3.1., IBAPE (2019):

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum,

No que tange a patologias construtivas conforme NBR 13.752, não foram observados problemas aparentes estruturais e de segurança ao usuário, já que não há a presença de trincas ou fissuras importantes nas peças estruturais. Observa-se o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, bem como não é possível observar problemas de infiltração ou falta de estanqueidade.

Tendo em vista as fotos apresentadas e análise do imóvel ao longo do tempo, verificou-se que a idade do imóvel no IPTU é aproximadamente 13 anos. Os revestimentos e acabamentos estão em estado razoável de conservação, não sendo observada a necessidade de substituição imediata.

Assim, conclui-se que o Imóvel avaliando possui um **Estado de Conservação tipo “C” – REGULAR**, ainda conforme IBAPE, 2019.

CAPÍTULO II – Critérios e Metodologias

6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). Na determinação do valor, considera-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que, o(s) imóvel(is) objeto(s) está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial são considerados na determinação do valor do imóvel, quando explicitados nos cálculos, podendo estar inseridos na determinação do valor apresentados à parte.

Os documentos constantes nos Autos foram considerados corretos, bem como as informações prestadas por terceiros, e utilizadas neste Laudo Pericial. A Perita declara não ter nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

A avaliação se baseia na documentação fornecida, constituída por: Autos do referido Processo Digital; dados disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo de mapeamento georreferenciado de dados, mantido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo; informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel; informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário através de sites de corretagem de imóveis e entidades de financiamento e órgãos públicos e pesquisas na rede mundial de computadores.

Serão confirmadas as medidas do imóvel sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%. Áreas que não possuíram outra fonte de informação serão consideradas com precisão de + ou – 10%.

Priorizou-se utilizar amostras que pudessem atender ao maior número de critérios semelhantes possível, incluindo mesmo zoneamento, gabarito, taxa de ocupação do lote e coeficiente de aproveitamento permitidos por lei.

7. Diagnóstico de mercado

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada no estado de São Paulo, maior polo econômico do país. Esta seção busca estabelecer um cenário base para a análise de valor feita a seguir, estabelecendo o histórico recente e a tendência do mercado.

O PIB brasileiro teve um recuo de 3,9% consolidado em 2020 e em comparação aos anos anteriores, voltando a patamares piores do que os anos de 2015 e 2016, muito também em função da pandemia global do Coronavírus. Porém, observa-se uma recuperação muito acelerada e inversamente proporcional à queda, no ano de 2021, com o avanço da vacinação e a minimização da pandemia no país, além do estabelecimento de programas emergenciais econômicos.

Entretanto, considerando a rápida recuperação, tende-se a acreditar em um momento de estagnação subsequente, com a manutenção dos preços e queda na inflação. Além disto, ainda existe cautela dos investidores por possíveis cenários de guerra no exterior ou de eleições presidenciais. Por este motivo, a previsão do PIB para o ano de 2022 no estado de São Paulo é de 1% a 2%.

O ano de 2020 ficou marcado pela pandemia da Covid-19 em todo o mundo considerando o impacto que teve sobre praticamente todos os países do globo terrestre. Considerando o isolamento social neste cenário caótico, as empresas que mais foram afetadas, segundo os economistas, foram as micro e pequenas empresas, já que a maioria delas atua nos setores de comércio e serviço, que também estão ligados a trabalhadores formais ou informações que não podiam exercer suas atividades.

Segundo Sales e Macedo (2021), “a retomada da economia deve ocorrer em passos lentos, e demandará estratégias administrativas e políticas de incentivos para que os empresários consigam ganhar fôlego e manter as empresas.” Ainda segundo Sales, a recuperação da economia não será rápida e nem fácil, e serão necessárias políticas de renda para que os trabalhadores se mantenham empregados e possam consumir mais, fazendo a economia girar.

8. Método utilizado

8.1. Método utilizado para a avaliação do terreno (terra nua) e das áreas construídas

Na avaliação do terreno do imóvel em estudo foi adotado justamente o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Tendo em vista que o imóvel avaliando possui em seu interior benfeitorias de construção, bem como algumas das amostras coletadas também possuem tais benfeitorias, é necessário calcular o custo hipotético de execução destas benfeitorias, através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, que “indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes.” (NBR-14653-1).

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

Assim, foram utilizadas as fórmulas abaixo para se obter o valor do terreno estimado do terreno de cada uma das amostras, de forma a ser possível equalizar o preço do metro quadrado do terreno em função da comparação direta, com o devido tratamento de dados, conforme IBAPE-SP, 2019:

$$V_i = V_t + V_b$$

Em que:

V_i – Valor de mercado do imóvel.

V_t – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto

V_b – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

$$V_b = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Em que:

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721

P_c – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo

A_c – Área construída da edificação em apreço

F_{oc} – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação. O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Em que:

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1 (IBAPE-SP, 2019)

K – coeficiente de Ross-Heidecke (que leva em consideração a depreciação decorrente do estado de conservação, a idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos, a vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia

A indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização. O fator comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Considerando que o estudo do IBAPE (2019) calculou, com uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I do mesmo, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado, o Valor de venda da benfeitoria ou da edificação já contempla o fator de comercialização.

Uma vez obtido o valor das benfeitorias existentes nas amostras, e calculando-se o valor somente da terra nua em função da oferta, será realizado o **TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES**, que devem ser calculados por metodologia científica, adequando as diversas características de cada um dos terrenos pesquisados às características do imóvel avaliando. Para isto, utilizou-se da Norma para Avaliação de Imóveis (IBAPE-SP, 2011).

Em função do impedimento do morador para a vistoria interna do apartamento, este laudo considerou a **SITUAÇÃO PARADIGMA** do apartamento padrão de 47m² conforme outras unidades no mesmo edifício, de acordo com o que preconiza a Norma NBR 14653, na impossibilidade de vistoria do interior da unidade autônoma.

9. Pesquisa de campo

A pesquisa, sempre que possível, compreende áreas de dimensões equivalentes e próximas ao imóvel avaliando. Os elementos serão homogêneos, visando corrigir fatores tais como: localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, entre outros.

A pesquisa se deu através da busca de imóveis em oferta na mesma região do imóvel avaliando, **todos no mesmo CONDOMÍNIO do imóvel avaliando**, através de anúncios de imobiliárias. Considerando que as ofertas podem ser superestimadas, considerou-se o **Fator oferta (Fo) de 90%**. Todos os imóveis selecionados para amostra estão descritos em sua totalidade, acompanhados de relatório fotográfico no **Anexo A**.

9.1. Coleta de dados de mercado

O levantamento de dados de mercado tem o objetivo de obter a amostra representativa como base da avaliação, coletando informações confiáveis e de fontes diversificadas e identificadas. Sinteticamente, foram considerados: busca de dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis ao do bem avaliando; diversificação das fontes; identificação e descrição das características dos dados coletados; dados atuais de ofertas em andamento ou finalizadas recentemente.

É importante ressaltar que a qualidade das amostras está assegurada pela identificação e especificação dos dados, isenção das fontes de informação e identificação de tais fontes e semelhança com o bem avaliando. Primeiramente, foram coletados os dados principais das amostras, sua localização e dados, metragem, responsável pelo anúncio com contato, conforme **Tabela 1**.

	Endereço	Imobiliária/ Corretor	Telefone (11)	Área apto
1	Av. Águia de Haia 3489	Yamakawa Imóveis	2155-8800	47
2	Av. Águia de Haia 3489	Crédito Real Hangar	5026-0000	54
3	Av. Águia de Haia 3489	Conforto Corretora	94020-5448	51
4	Av. Águia de Haia 3489	Crédito Real Hangar	5026-0000	54
5	Av. Águia de Haia 3489	Virtude Imóveis	2641-4798	47
6	Av. Águia de Haia 3489	Crédito Real Hangar	5026-0000	47
7	Av. Águia de Haia 3489	Yamakawa Imóveis	2155-8800	54
8	Av. Águia de Haia 3489	B E G IMOVEIS	2796-7045	50

Tabela 1. Identificação das amostras coletadas.

Posteriormente, foram identificadas as informações quanto aos valores de oferta e demais características relevantes das benfeitorias das amostras, em conformidade com o IBAPE-SP (2019), descritos na **Tabela 2**.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
 Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

	Valor da Oferta	Fator Oferta	Idade (anos)	Estado de conservação das benfeitorias	Padrão Construtivo
1	290.000	261.000	13	Regular	Medio
2	335.000	301.500	13	Regular	Medio
3	320.000	288.000	13	Regular	Medio
4	349.100	314.190	13	Regular	Medio
5	300.000	270.000	13	Regular	Medio
6	290.000	261.000	13	Regular	Medio
7	329.000	296.100	13	Regular	Medio alto
8	329.787	296.808	13	Regular	Medio alto

Tabela 2. Informações complementares das ofertas e das benfeitorias das amostras.

Para posterior análise do valor do metro quadrado do apartamento, após determinados os valores das benfeitorias, foram coletadas as informações necessárias para cálculo das variáveis selecionadas.

10. Tratamento de dados

O tratamento de dados se dá pelas características mais próximas possível do imóvel avaliando, calculado por metodologia científica, caracterizando sua validade temporal e abrangência regional, revisados a cada 4 anos ou quando necessário. São fatores calculados e divulgados por entidades reconhecidas, conforme item 3.20 da norma, ou universidades e entidades públicas com registro no CONFEA/CREA.

10.1. Cálculo das Benfeitorias do Imóvel Avaliando (Vb)

Considerando a análise feita das benfeitorias constante no item 5 (Relatório Fotográfico), obteve-se os seguintes valores para as áreas construídas, conforme **Tabela 3**. Para tanto, considerou-se o Custo Unitário Básico da Construção (CUB) atual, junto ao Sinduscon-SP, do mês de Abril de 2024, num valor de **R\$ 1.961,68** por metro quadrado, bem como os índices conforme descrito na Metodologia do item 8.1 do presente laudo, conforme IBAPE (2019).

	Benfeitoria	Área	Estado de conservação das benfeitorias	Padrão	FOC	Valor da Benfeitoria
1	Apartamento	47m2	Regular	Medio	0,89	R\$ 418.301

Tabela 3. Cálculo do valor das áreas construídas no imóvel avaliando

10.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias das Amostras

O tratamento de dados das amostras coletadas será iniciado pelo cálculo do Valor da Benfeitoria, conforme metodologia descrita no item 8, para cada uma das amostras. A primeira etapa deste processo será o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço (**Foc**), conforme equação descrita também na Metodologia definida no item 8, e demonstrada na **Tabela 4**.

	Idade em VR	Estado de Conservação	Coefficient e de Ross (K)	Fator de Obsolescimento e Conservação (Foc)
1	70	2,5%	0,87	0,89
2	70	2,5%	0,87	0,89
3	70	2,5%	0,87	0,89
4	70	2,5%	0,87	0,89
5	70	2,5%	0,87	0,89
6	70	2,5%	0,87	0,89
7	70	2,5%	0,87	0,89
8	70	2,5%	0,87	0,89

Tabela 4. Cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das amostras.

O valor residual obtido para todas as amostras foi de **VR=20%** e a Idade referencial para todas as amostras foi conforme IBAPE-SP, 2019 de 70 anos. Para expressar o percentual da Idade em Vida referencial, divide-se a Idade aparente definida na Pesquisa de campo, pela Idade referencial (IR).

10.3. Homogeneização dos dados

Para determinar o valor básico do m2 de cada uma das amostras, será deduzido do Valor da Oferta, devidamente ajustado pelo Fator Oferta, o Valor da Benfeitoria. Após esta etapa, é necessário homogeneizar os valores obtidos para cada uma das amostras, conforme **Tabela 5**.

	Fator localização	Fator obsolescência construção	Fator estado de conservação	Padrão Construtivo
1	1,00	1,00	1,00	5,075
2	1,00	1,00	1,00	5,075
3	1,00	1,00	1,00	5,075
4	1,00	1,00	1,00	5,075
5	1,00	1,00	1,00	5,075
6	1,00	1,00	1,00	5,075
7	1,00	1,00	1,00	5,583
8	1,00	1,00	1,00	5,583

Tabela 5. Cálculo dos fatores de homogeneização das amostras.

Através da fórmula da Norma do IBAPE é possível determinar o valor do metro quadrado de cada uma das amostras devidamente homogeneizado, conforme abaixo:

$$\text{Valor unitário} = \text{Valor oferta} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots]\}$$

Obtendo-se a média simples aritmética das amostras devidamente homogeneizadas, é necessário sanear as amostras de modo a eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer o estudo,

Assim, verificou-se se nenhuma das amostras possui valor entre 80% e 125% da média, nem valor inferior a metade da média aritmética. Então, nenhuma das amostras foi desconsiderada, conforme **Tabela 6**.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
 Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

	Valor m ² construído homogeneizado	Relação com média aritmética	Saneamento I
1	R\$ 4.942	101%	OK
2	R\$ 4.969	101%	OK
3	R\$ 5.026	102%	OK
4	R\$ 5.178	105%	OK
5	R\$ 5.113	104%	OK
6	R\$ 4.942	101%	OK
7	R\$ 4.381	89%	OK
8	R\$ 4.743	97%	OK

Tabela 6. Primeiro saneamento das amostras.

Assim, calculou-se a nova média com base nas amostras aproveitáveis. Então verificou-se o novo percentual que as amostras agora tem em relação à média aritmética, não sendo necessário a eliminação de mais nenhuma amostra.

Assim o valor da média saneada X o m² do apartamento avaliando é de:

$$\therefore \text{R\$ } 5.519 / \text{m}^2 \times 47,19 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 260.440$$

11. Grau de fundamentação do Laudo

11.1. Grau de fundamentação para o Método Comparativo Direto (Terreno)

O item 9.2 da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653, Parte 2, determina a Especificação das Avaliações para os Métodos comparativos direto de dados de mercado e comparativo direto de custo. A **Tabela 7** representa o Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Presente Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	Completa quanto a todos os fatores analisados
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	8
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo
4	Intervalo de dados admissíveis de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	0,80 a 1,25

Tabela 7. Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Considerando que o laudo foi apresentado na modalidade completa; e que houve a identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como as fontes de informação; e que o valor final adotado é coincidente com a estimativa pontual de tendência central; este laudo fica elegível para ser especificado como Grau III.

Entretanto, é necessário considerar a pontuação total obtida pela **Tabela 7**, considerando que cada item no Grau I terá 1 ponto, no Grau II terá 2 pontos e no Grau III terá 3 pontos. Assim, obtêm-se a pontuação total para o Presente Laudo de **11 pontos**.

Adequando a pontuação mínima ao item 9.2.2.2 da Norma, o Presente Laudo poderia ser enquadrado no Grau III, desde que os itens 2 e 4 da **Tabela 7** também estivessem

enquadrados no mesmo grau. Como isto não ocorreu, o **Método Comparativo Direto** está enquadrado no Grau de Fundamentação II.

CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma

NBR 14653 – Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao valor de avaliação de mercado para o imóvel avaliando apresentando Laudo completo e Grau de Fundamentação adequado.

O trabalho pericial de engenharia foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96, Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A profissional abaixo assinada, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se a inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Norma Técnica Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**. Segunda Edição. 2019

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Norma Técnica Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**. Segunda Edição. 2011

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo. 2011

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo. 2019

Prefeitura de São Paulo. **Sistema GeoSampa - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**. <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso Novembro de 2022.

SALES, Isabelle Kristine Batista; MACEDO, Maria Erilúcia Cruz. **O impacto da pandemia da covid-19 no cenário das micro e pequenas empresas**. 2021.

ANEXO A

Relatório Fotográfico das Amostras

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Anúncio 1

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-R\$290000-id-2651148276/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



36 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Águia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 290.000 COD. AP13452

Condomínio Águia de Haia • Avenida Águia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

47m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 290.000

Condomínio **R\$ 600**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Yamakawa Imóveis (11) 2155-8800

Anúncio 2

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R\$335000-id-2702093738/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



34 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Águia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 335.000 COD. 74074991

Condomínio Águia de Haia • Avenida Águia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 335.000

Condomínio **R\$ 472**
IPTU **R\$ 10**

ANUNCIANTE

Crédito Real | Hangar 11 5026-0000

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Anúncio 3

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-R\$320000-id-2670892278/

aReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENT



3 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Águia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 320.000 COD. AP4338

Avenida Águia de Haia - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

51m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio **R\$ 445**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

F Conforto Corretora de Imóveis (11) 94020-5448

Anúncio 4

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R\$349100-id-2702369579/

aReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENT



9 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Águia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 349.100 COD. 74051470

Condomínio Águia de Haia • Avenida Águia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 349.100

Condomínio **R\$ 420**
IPTU **R\$ 10**

ANUNCIANTE

Crédito Real | Hangar **11 5026-0000**

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Anúncio 5

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS300000-id-2534811159/

Real COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENT



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Âguia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 300.000 COD. 7466

Condomínio Âguia de Haia • Avenida Âguia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

47m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio **R\$ 480**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Virtude Imóveis (11) 2641-4798

Anúncio 6

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS290000-id-2702367604/

Real COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Âguia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 290.000 COD. 74075257

Condomínio Âguia de Haia • Avenida Âguia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

47m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 290.000

Condomínio **R\$ 472**
IPTU **R\$ 10**

ANUNCIANTE

Crédito Real | Hangar **11 5026-0000**

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Anúncio 7

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R\$329000-id-2667599121/

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Águia de Haia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 329.000 COD. AP13755

Condomínio Águia de Haia • Avenida Águia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 329.000

Condominio R\$ 645
IPTU [SOLICITAR](#)

Yamakawa Imóveis (11) 2155-8800

Anúncio 8

vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-50m2-venda-R\$329787-id-2665656452/

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Ponte Rasa / Avenida Águia de Haia

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 329.787 COD. AP33904

Condomínio Águia de Haia • Avenida Águia de Haia, 3849 - Ponte Rasa, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

50m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

COMPRA
R\$ 329.787

Condominio R\$ 600
IPTU [SOLICITAR](#)

B E G IMOVEIS (11) 2796-7045